

**GUIA DE CONVIVÈNCIA DE L'EDIFICI D' HABITATGES DOTACIONALS PER A GENT JOVE
ANOMENAT COMPLEX OLIVERES**

1. DISPOSICIONS GENERALS.

Aquest document es desenvolupa com una guia per afavorir una bona convivència a l'edifici situat a la Carretera de la Font de l'Alzina núm. 66 del municipi de Santa Coloma de Gramenet.

L'edifici compta amb 16 habitatges de lloguer, Gramepark SA gestionarà aquests habitatges dotacionals i els elements comuns de l'edifici.

L'edifici també compta amb 4 allotjaments temporals que seran gestionats per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. Aquest allotjaments es regiran per aquestes normes generals i/o les particularitats que siguin definides per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

L'objecte de la present normativa de règim intern és la de procurar mantenir una bona convivència entre els residents, visitants i personal que confluïran per les diferents dependències de l'edifici, ja sigui en les seves zones comunes, com en l'ús privat dels diferents habitatges, i regular, per tant, uns mínims que garanteixin el respecte, el descans i bon ús de totes les instal·lacions.

El lliurament i acceptació d'aquest document per part de les persones amb un contracte de lloguer o qualsevol altre document que habiliti el seu ús, implica l'assumpció dels drets i obligacions que comporta aquest acte.

2. ÀMBIT D'APLICACIÓ.

Les presents normes resulten ser d'aplicació a totes les persones adjudicatàries dels habitatges i visitants que confluïxin per l'edifici objecte de la present normativa. En conseqüència, aquestes normes presenten, per tant, un caràcter d'obligatori compliment, i obliguen i vinculen jurídicament a totes les persones les quals, han d'assumir la responsabilitat i el bon ús de totes les instal·lacions.

De la mateixa manera, la present normativa es fa extensible també a totes les persones alienes que accedeixin a l'edifici i a les seves zones comunes, quedant sota la responsabilitat de les persones adjudicatàries l'incompliment que es pugui produir per part dels citats visitants.

3. NORMES DE CONVIVÈNCIA.

Totes les persones beneficiàries assumeixen el compromís d'observar en la seva conducta individual el degut respecte a la resta de veïns de l'edifici, o si és el cas, amb els professionals que intervinguin en la reparació, manteniment o qualsevol altra qüestió de l'edifici.

A fi d'afavorir la convivència entre tots els residents del servei, s'estableixen les normes següents:

1. A partir de les 22 hores i fins a les 8 hores és obligatori respectar el silenci a l'edifici i en especial als espais comuns. Eviteu els sorolls de qualsevol tipus:

- Cantar, cridar, xerrar fort, picar de peus.
- Instruments musicals o altres aparells com ara la televisió, ràdio, cadena de música amb un elevat volum.
- Determinats electrodomèstics (aspiradora, assecador...).
- Traslladar mobles, fer reparacions domèstiques, bricolatge.
- Els usuaris i usuàries que tinguin animals domèstics tenen l'obligació d'adoptar les precaucions necessàries perquè els sorolls que aquests produeixen, no ocasionin molèsties al veïnatge.
- Evitar molestar a la resta de veïns quan s'organitza una trobada familiar o una celebració al domicili.

2. Es prohibeix la realització d'activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses en l'interior dels habitatges o que puguin ocasionar alguna incomoditat a la resta de veïns o confrontats.

3. S'han d'evitar conductes que puguin molestar tant al veïnatge com els vianants que circulen per la via pública i complir amb tota la normativa reguladora de l'espai públic aprovada per l'ajuntament:

- Es prohibeix escopir i espolsar estores, catifes, roba o qualsevol estri domèstic des del les finestres o espais oberts de l'edifici que donin a la via pública.
- Es prohibeix llençar per la finestra objectes o residus en qualsevol estat, cigarretes, puntetes de cigarretes o similars.
- Es prohibeix estendre la roba a les finestres exteriors de la façana.
- Es prohibeix evacuar aigua a la via pública.
- Es prohibeix el regatge de plantes entre les 07:00 hores del matí i les 23:00 hores de la nit.

4. S'ha de ser tolerant i comprensiu envers el comportament dels altres quan no es produeixi de mala fe. I s'han de respectar els costums dels diferents convivents sempre que es desenvolupin en el marc que es defineix en aquestes normes.

5. Les persones beneficiàries han de tenir especial respecte a les creences i opinions polítiques, religioses, culturals i orientació sexual de les persones que conviuen al mateix edifici, i respectar el desenvolupament personal i individual, l'estudi i el descans. També s'ha de respectar la intimitat de les diferents persones, així com les seves pertinences.

4. FUNCIONAMENT GENERAL.

S'estableixen les normes de funcionament general següents:

1. Han de tenir la consideració de domicili i residència habitual dels/les adjudicatari/es, com les prescripcions i obligacions establertes en la normativa d'habitatges protegits.

2. No es poden destinar sobre cap concepte a activitats il·lícites, prohibides o que pertorbin la convivència dels veïns.

3. Els habitatges constituiran única residència dels adjudicatari/es, estant prohibit, per tant, l'ús compartit dels habitatges amb terceres persones que no resultin ser adjudicatàries.

4. En cap cas, es podrà cedir a tercers l'ús dels habitatges, ni el subarrendament.

5. Es permeten visites de persones alienes a l'edifici.

5. NORMES BÀSIQUES SOBRE ELS ESPAIS.

5.1. Elements privatis i elements comuns.

5.1.1. Elements privatis.

Seràn espais privatis, aquells espais delimitats susceptibles d'ús i gaudi exclusiu i independent per a cada una de les persones beneficiàries. Únicament, l'interior dels habitatges de plantes primera i segona i els seus armaris trasters associats, tindran la consideració d'espai privatiu, exceptuant-se únicament les parets mestres i mitjaneres, les canalitzacions d'aigua i electricitat, encara que aquests passin per l'interior de les parts privatives.

També es considera element privatiu els 6 trasters situats en la planta baixa, aquests seràn vinculats als habitatges i es distribuiran segons Gramepark, SA determini. Aquests seràn d'ús i gaudi exclusiu i independent per la persona beneficiària, si és el cas.

5.1.1.1. Ús i normativa aplicable als elements privatis.

Els residents estan obligats a fer un bon ús de l'allotjament, de les instal·lacions, dels electrodomèstics, del mobiliari i del parament. S'han de fer càrrec del cost de les reparacions necessàries, en cas de deteriorament o desperfectes que siguin conseqüència d'un mal ús.

Especialment, cal observar les normes que tot seguit es detallen:

1. La instal·lació de tendals addicionals a les terrasses o finestres queda totalment prohibit. Es podrà posar un estenedor portàtil al balcó a la zona protegida per la malla metàl·lica o a l'interior de l'habitatge.
2. Es prohibeix la instal·lació d'aparells d'aires condicionats i antenes o elements similars.
3. Es prohibeix igualment la instal·lació de finestres, tancaments i altres elements envidrats o paraments d'obra que tanquin els balcons de cadascun dels habitatges.
4. Es prohibeix qualsevol alteració dels elements arquitectònics, instal·lacions o serveis dels habitatges per part dels arrendataris. Especialment, aquelles actuacions o modificacions que alterin la façana de l'edifici i, per tant, la seva imatge, que afectin la seva seguretat o que perjudiquin els drets d'altres usuaris de l'edifici.
5. Si es donés la necessitat d'una reparació urgent, es comunicarà immediatament a Gramepark, SA.
6. L'arrendatari o persona habilitant té l'obligació de permetre l'accés al seu habitatge al propietari per efectuar les reparacions que siguin necessàries i per evitar danys a veïns o al mateix edifici.
7. No es poden manipular les connexions elèctriques.
8. Cal un consum responsable dels subministraments (aigua i electricitat), mantenint una temperatura adequada, no realitzar un ús inadequat de l'aigua, no deixar les llums enceses i totes les recomanacions que el personal de Gramepark, SA o de l'Ajuntament realitzi per a uns hàbits adequats d'usos i bones pràctiques de consum.
9. No es permet dipositar cap mena d'objecte a l'exterior de les finestres.
10. Es prohibeix l'ús d'espelmes o de qualsevol altre aparell o objecte que produeixi flames i fum.
11. En cas d'avaries, s'ha de seguir el circuit que es determini per part de Gramepark, SA. En el cas que hi hagi alguna incidència a l'habitatge referent a l'habitabilitat d'aquest (instal·lacions, vitroceràmica i mobles cuina) i qualsevol incidència en general a l'edifici (elements comuns) (instal·lacions, filtracions i usos) s'ha d'avisar a Gramepark, SA, mitjançant instància de manera general i Gramepark, en aquests casos determinarà la responsabilitat i la conseqüent reparació, si s'escau.
12. En cap cas, no es pot fer ús de qualsevol element privat, sense que existeixi acord i/o autorització per la seva utilització.
13. No es pot modificar la configuració de cap espai ni element comú de l'allotjament o l'edifici.
14. Les deixalles s'han d'abocar diàriament als contenidors i dur a terme el reciclatge corresponent i d'acord amb la normativa municipal sobre aquest tema.
15. Els objectes de valor dels beneficiaris queden sota la seva única responsabilitat. Gramepark no es fa responsable dels furt, els robatoris o les pèrdues que puguin tenir lloc a l'habitatge.
16. S'ha de cuidar al màxim l'ordre i la neteja dels espais privatis.

17. Queda prohibida la cessió de les claus o dels codis d'accés a qualsevol altra persona aliena al servei, així com fer-ne còpia.

18. No es poden emmagatzemar objectes ni substàncies de qualsevol mena, ni a la terrassa ni als espais comunitaris de l'edifici. Ni es permet col·locar pancartes als balcons.

19. Els usuaris han de garantir el tancament de la porta d'accés als espais privatis, amb la finalitat de controlar i restringir l'accés d'altres persones no autoritzades, i així evitar conflictes.

5.1.2. Elements comuns.

Tindran la consideració d'elements comuns aquells espais i elements d'ús i aprofitament comú per part de tots els usuaris o usuàries de l'edifici.

Tenen la consideració d'elements comuns els que seguidament es relacionen, remarcant que per contraposició als elements privatis, tindran la consideració d'element comú aquell que no estigui configurat expressament com a element privatiu:

- Façana.
- Armaris en general de les instal·lacions i recintes d'instal·lacions.
- Cobertes.
- Patis.
- Escales.
- Passadissos.
- Vestíbul d'entrada.
- Portals, entrades.
- Escameses i instal·lacions generals.
- Porters electrònics (a excepció de l'aparell i part d'instal·lació ubicada en l'interior de l'habitatge).
- Ascensors i les seves instal·lacions.
- Sales d'usos múltiples.
- Bugaderia.
- Recintes per a bicicletes.

5.1.2.1. Ús i normativa aplicable als elements comuns.

1. Bugaderia

- La bugaderia podrà ser utilitzada únicament pels arrendataris titulars dels 16 habitatges. L'ús del servei per qualsevol altra persona convidada està prohibida.

Disposa de dues rentadores, dues assecadores amb funcionament amb tarja pre-pagament i una fregadora.

Normes d'ús d'aquest espai, per a donar-li un correcte funcionament i un bon manteniment:

- L'horari d'ús de la bugaderia serà de 8:00h a 22:00h.
- L'ús de les rentadores i de les assecadores és exclusiu per a rentar roba de diari i d'ús domèstic de les PERSONES.
- Està totalment prohibit rentar i assecar roba d'animals; llits i catifes de mascotes.
- Prohibit rentar i assecar sabates i bames esportives.
- No sobrecarregar les assecadores ja que deixaran de funcionar, com a màxim posar la càrrega de roba de la rentadora.
- Per a fer ús de la bugaderia, Gramepark, SA establirà torns per tal que hi hagi una organització coherent pel seu ús i per a tots els usuaris.
- És obligatori mantenir el bon estat de la bugaderia, així com cuidar la neteja i l'ordre. Si a conseqüència d'un mal ús de la sala, es fessin malbé les instal·lacions, l'usuari o usuària

que figuri com últim responsable de la sala es veurà obligat a reparar el dany causat. Per tant, li recordem que verifiqui l'estat de la sala i comuniqui qualsevol incidència o averia a les instal·lacions abans de fer ús d'ella.

- No està permès l'accés a la bugaderia amb animals domèstics, ni menjar, ni beure.
- El servei de bugaderia és per a ús exclusiu dels habitants de l'edifici.
- Qualsevol incidència amb les rentadores i/o assecadores, s'haurà de notificar a l'empresa de manteniment directament o a través de l'Administrador.

2. Sales usos múltiples: Les sales d'usos múltiples podran ser utilitzades únicament pels arrendataris titulars dels habitatges.

Per a fer ús de les sales d'usos múltiples les usuàries i usuaris establiran, si s'escau, un sistema de reserva, sempre amb el vistiplau de Gramepark, SA.

Les podran fer servir de forma conjunta per a realitzar activitats, reunions o qualsevol altre acte sempre respectant les normes de convivència i el respecte vers la resta de convivents.

És important:

- L'horari d'ús de la sala social serà de 9:00h a 22:00h.
- La preferència per les reserves serà per rigorós ordre de sol·licitud, fins assolir l'aforament. Aquesta gestió serà traslladada a les persones representants de la comunitat de llogaters que es designin en la reunió que celebrarà Gramepark en l'inici de funcionament de l'edifici, si nos fos així, Gramepark assumirà la gestió.
- És obligatori mantenir el bon estat de la sala, així com cuidar la neteja i l'ordre. Si a conseqüència d'un mal ús de la sala es fessin malbé les instal·lacions, l'usuari o usuària que figuri com últim o última responsable de la sala es veurà obligat/obligada a reparar el dany causat. Per tant, li recordem que verifiqui l'estat de la sala abans de fer ús d'ella.
- No està permès l'accés amb animals domèstics.
- La sala és per a ús exclusiu dels habitants de l'edifici.

3. Vestidors: Els beneficiaris o beneficiàries dels habitatges de lloguer no podran utilitzar aquests espais. Només podran ser utilitzades sota el permís de Gramepark, SA, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet o qui aquest o aquesta designi.

4. Patis: Els patis interiors s'han de respectar com la resta de l'edifici. El seu manteniment se supervisarà des de Gramepark, SA o a qui aquesta designi.

5. Ascensor:

- L'ascensor serà utilitzat exclusivament pels usuaris i usuàries dels habitatges de plantes primera i segona o visitants, així com professionals que s'encarreguin de la gestió de l'edifici i els seu manteniment en general.
- Es prohibeix l'ús de l'ascensor per la càrrega i descàrrega de materials, mobles o altres estris que puguin ocasionar desperfectes, excepte s'autoritzi els seu ús per a la càrrega i descàrrega per part de Gramepark i a la petició expressa per part del veí en qüestió.
- Els menors de 14 anys hauran d'anar acompanyats d'un major d'edat en la utilització dels ascensors, quedant sota la responsabilitat absoluta de l'adjudicatari la producció de qualsevol dany generat per la seva utilització i mal ús.

6. Aparcament de bicicletes:

- Aquests espais són per a ús exclusiu dels habitants de l'edifici.
- Aquests espais disposen d'uns elements per a poder aparcar les bicicletes i els patinets o en tot cas, lligar les cadires de rodes o cotxets. Es prohibeix totalment aparcar patinets o bicicletes elèctriques que hagin estat manipulades.

- És important:
 - Mantenir un correcte ordre de l'espai.
 - Fer-ne un bon ús per a que tothom pugui disposar d'aquest espai, si el precisa.
 - Lligar els elements que es deixin.
 - No deixar elements lligats en mal estat.
 - No fer un ús exclusiu i predominant.
 - Com a recordatori, en aquests espais no hi ha vigilància per tant, el que es deixi lligat queda sota la responsabilitat de la llogatera o llogater.

7. Trasters: Els trasters de planta baixa seran d'ús exclusiu dels habitatges designats per Gramepark, SA. La resta d'usuaris o usuàries tindran prohibida la seva utilització

Està totalment prohibit els següents actes:

1. L'ús dels elements comuns per a reunions, celebracions o similars, excepte en els espais on està autoritzat i seguint les normes d'ús i instruccions establertes per part de Gramepark, SA.
2. Alterar la façana, així com obrir forats en aquesta o en altres elements comuns, modificar la decoració, instal·lar anuncis o cartell en façana o en parets.
3. Realitzar les modificacions i/o danys comuns més temps del que és necessari per a la càrrega i descàrrega d'estris o de qualsevol mercaderia. Així mateix, es prohibeix l'acumulació d'estris o qualsevol mercaderia en els espais comuns de l'edifici.
4. La tinència de qualsevol animal en zones comuns, ni estris propis per a la seva tinència, com gàbies, cadenes, tanques, etc. Únicament podran passar lligats i acompanyats en tot moment pel seu propietari. De la mateixa forma, els propietaris hauran de netejar els excrements o brutícia que generin els seus animals de companyia.
5. La utilització per a un fi particular dels subministraments de llum i aigua de la comunitat.
6. L'arrendament de qualsevol espai en general a un tercer.
7. Fumar en qualsevol espai comú o el consum de qualsevol substància estupefaent o droga.
8. Està prohibit el consum de begudes alcohòliques a les zones comunes de l'edifici.
9. Està prohibit manipular els comptadors d'aigua i electricitat. La persona que modifiqui les esmentades instal·lacions, serà responsable davant de tercers dels possibles perjudicis a les instal·lacions i/ o a la resta de veïns.
10. Queda prohibit dipositar amb caràcter de permanència, objectes personals, mobiliari, escombraries o similars a les zones comunes.
11. Els usuaris han de garantir el tancament de la porta d'accés al carrer, amb la finalitat de controlar i restringir l'accés d'altres persones no autoritzades, i així evitar conflictes.
12. En cas de robatori o pèrdua de les claus, s'ha de comunicar immediatament a la gestió del servei.
13. No es poden emmagatzemar objectes ni substàncies de qualsevol mena, ni a la terrassa ni als espais comunitaris de l'edifici.
14. No es permeten celebracions o activitats a la coberta.
15. Les portes tallafocs han de romandre tancades.
16. S'ha de donar un ús correcte a les escales i han de romandre sempre lliures de cap objecte que dificulti una possible evacuació en cas d'emergència.

17. Queda prohibida la cessió de les claus a qualsevol altra persona aliena al servei, així com fer-ne còpia.
18. Gramepark SA o l'Ajuntament podrà repercutir el cost de la reparació d'elements comuns a aquells usuaris o usuàries que hagin deteriorat o hagin fet un mal ús d'aquests.
19. Es mantindrà net absolutament tot el recinte, dintre i fora, així mateix es disposaran cubells per aquesta finalitat en els llocs que designi Gramepark, SA.
20. Només es pot estendre la roba als en cap lloc que no sigui l'habitatge individual de cadascú en els llocs esmentats anteriorment.
21. Es vigilarà que els baixants no estiguin obturats (aixetes, recollida, canaletes...).
22. Es mantindrà el mobiliari dels espais comuns en bon estat (bústies, porta d'entrada a l'edifici, mobiliari sales comuns, bugaderia, vestidors...).
23. Es conservarà en bon estat les portes d'entrada a l'edifici, les portes de les zones comunitàries, la porta d'accés a l'habitatge, els bancs dels passadissos, les portes de l'interior de l'habitatge i la fusteria de les finestres.

6. CONSELLS DE BONES PRÀCTIQUES MEDIAMBIENTALS

Per promoure bones pràctiques mediambientals a l'edifici s'enumeren les següents recomanacions com a eines per fer més sostenible la vida diària de l'edifici:

1. Assecar les coses a l'aire. Deixar que el cabell i la roba s'assequin de manera natural en lloc d'encendre una màquina. Quan es renti la roba, assegurar-se que la càrrega estigui completa.
2. Prendre dutxes curtes i tancar l'aigua mentre s'ensaboni i en el rentat de dents.
3. No abocar mai a l'inodor pintures, productes químics, medicaments o altres substàncies tòxiques.
4. El reciclar al màxim. El reciclatge de paper, plàstic, vidre i alumini impedeix que els abocadors continuïn creixent.
5. Comprar productes que estiguin mínimament empaquetats.
6. Evitar preescalfar el forn. Almenys que necessiti una determinada temperatura de cocció, començar a escalfar el menjar just encendre el forn.
7. Estalviar electricitat desconnectant els electrodomèstics per complet quan no els utilitzi.
8. Apagar els llums si no es necessiten.
9. Deixar d'utilitzar papers per les seves gestions diàries, estats de compte bancaris, factures, etc.
10. Investigar una mica per la xarxa i comprar només en empreses que apliquin pràctiques sostenibles.
11. Fer la compra amb bosses reutilitzables.
12. Comprar només el que es necessita.
13. Congelar els productes frescos i les sobres si no va poder menjar-los abans que s'espallin.
14. Utilitzar les restes d'aliments com a abonament pot reduir els efectes del canvi climàtic al mateix temps que es reciclen els nutrients.

15. Redueix la contaminació digital perquè contribueix enormement a l'emergència climàtica. Accions quotidianes com enviar correus electrònics, navegar per Internet, usar buscadors o emmagatzemar dades té un cost pel medi ambient.
16. Compartir, no limitar-se a prémer un "m'agrada" si es veu una publicació interessant en les xarxes socials sobre els drets de la dona o el canvi climàtic, per donar visibilitat.

7. COMUNICACIÓ D'INCIDÈNCIES.

Si qualsevol usuari o usuària detecta una incidència al seu espai privatiu, li haurà de comunicar a Gramepark, SA mitjançant instància que podrà tramitar per la Seu electrònica de Gramepark:

https://seu-e.cat/ca/web/gramepark/tramits-i-gestions/-/tramits/tramit/12828900?p_auth=2gaEizRI

Indicant sempre el nom, telèfon de contacte i dades de l'habitatge, i una petita descripció de la problemàtica.

La persona responsable de Gramepark, SA contactarà amb l'empresa de manteniment corresponent i/o amb el servei de Construcció – Postvenda, segons el tipus d'anomalia o incidència, i aquests es posaran en contacte amb la major brevetat possible amb el llogater.

Gramepark, SA no es farà càrrec dels costos ocasionats per no seguir els canals oficials.